

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Répertoire No. 48/25
L-BAIL-876/23

Audience publique du 9 janvier 2025

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

la société anonyme **SOCIETE1.) SA**, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, immatriculé au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro **NUMERO1.)**, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions

partie demanderesse

comparant par Maître Jean KAUFFMAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

1) **PERSONNE1.)**

2) **PERSONNE2.)**, les deux demeurant à **L-ADRESSE2.)**

parties défenderesses

sub 1) et sub 2) comparant par Maître Erol YILDIRIM, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Rui VALENTE, avocat, les deux demeurant à Bech-Kleinmacher

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 22 décembre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 14 mars 2024.

Lors de la prédite audience, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience publique du 23 mai 2024, puis refixée au 11 juillet 2024.

Lors de la prédite audience, l'affaire fut prise en délibérée et le prononcé fut fixé au 26 septembre 2024. En date du 24 septembre 2024, le tribunal ordonna la rupture du délibéré et refixa l'affaire au 12 décembre 2024.

A la prédite audience, Maître Jean KAUFFMAN et Maître Erol YILDIRIM, en remplacement de Maître Rui VALENTE, furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 22 décembre 2023, la SOCIETE1.) SA a sollicité la convocation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail commercial, pour :

- les voir condamner solidairement, sinon in solidum, à titre d'arriérés de loyers et d'indemnité de relocation au paiement de la somme de 45.951,65 euros,
- voir ordonner la résiliation judiciaire du contrat de bail et le déguerpissement des parties défenderesses dans un délai de 40 jours à compter de la notification du présent jugement,
- les voir condamner au paiement de la somme de 2.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,
- les voir condamner solidairement aux frais et dépens de l'instance,
- le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

L'affaire fut exposée une première fois à l'audience du 11 juillet 2024 et elle fut prise en délibéré, le prononcé ayant été fixé au 26 septembre 2024. Par une décision du 24 septembre 2024, le Tribunal a ordonné la rupture du délibéré alors que plusieurs questions quant au décompte versé en cause se sont posées.

La continuation des débats a été fixée à l'audience du 12 décembre 2024, date à laquelle l'affaire fut à nouveau prise en délibéré.

Les moyens et prétentions des parties

La SOCIETE1.) SA

A l'appui de sa demande, la SOCIETE1.) SA fait valoir que par un contrat de sous-bail et d'approvisionnement de boissons du 30 juin 2018, elle a donné en location à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) un immeuble de commerce et d'habitation situé à L-ADRESSE2.).

Le loyer indexé s'élèverait actuellement à 2.948,76 euros.

A l'audience du Tribunal du 12 décembre 2024, la SOCIETE1.) SA informa le Tribunal que l'intégralité des arriérés de loyers était désormais payée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.). La demanderesse renonça ainsi à sa demande de ce chef.

La SOCIETE1.) SA a néanmoins insisté sur sa demande de résiliation du contrat de bail et tendant au déguerpissement de PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

La demanderesse expose en effet que la présente affaire n'est pas la première existant entre parties en raison de divers arriérés de loyers dont elle devait se plaindre très régulièrement.

En effet, par une requête du 16 juin 2021, elle aurait une première fois été contrainte à agir judiciairement contre PERSONNE1.) et PERSONNE2.). Cette requête avait donné lieu à un jugement du Tribunal de céans du 29 juin 2022 ayant condamné les parties défenderesses au paiement d'arriérés de loyers et prononçant la résiliation du contrat de bail.

En appel, par un jugement rendu le 7 février 2023 par le Tribunal d'arrondissement, cette décision aurait été réformée en raison de l'apurement d'une partie des arriérés de loyers et de l'application d'une jurisprudence relative à la minoration des loyers en raison du COVID-19. La résiliation du contrat de bail n'aurait en effet pas été confirmée en appel.

Néanmoins, dès la décision d'appel susmentionnée, de nouveaux arriérés de loyers seraient apparus.

Ces arriérés de loyers n'auraient à nouveau été apurés que par l'effet de la procédure actuellement pendante, les paiements opérés par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) étant à situer à la suite du dépôt de la requête du 22 décembre 2023.

Ainsi, le comportement de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) serait à déclarer fautif et le Tribunal devrait prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail et il y aurait lieu d'ordonner le déguerpissement forcé des parties défenderesses.

Sur base de l'article 18 des conditions générales de l'accord de bail conclu entre parties, il y aurait encore lieu de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité de relocation de 6 mois équivalente à 17.692,56 euros.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) confirment qu'à l'heure actuelle, aucun arriéré de loyer n'existe à l'égard de la SOCIETE1.) SA.

En effet, les parties défenderesses soulignent les importants efforts financiers mis en œuvre afin d'apurer non seulement les sommes auxquelles ils ont été condamnés dans le cadre de la première affaire judiciaire entre parties mais également les arriérés de loyers existant au moment de la requête du 22 décembre 2023 et de la première audience des plaidoiries du 11 juillet 2024.

Ainsi, malgré des difficultés financières, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient réussi à apurer leurs dettes.

Par conséquent, il n'y aurait pas lieu de faire droit à la demande de la SOCIETE1.) SA tendant à la résiliation du contrat de bail et ordonnant leur déguerpissement des lieux.

Dans le même ordre d'idées, la demande de la SOCIETE1.) SA à titre d'indemnité de relocation serait également à déclarer non-fondée.

L'indemnité de procédure réclamée par la SOCIETE1.) SA est également contestée.

Appréciation

En vertu de l'article 1728 du code civil, le paiement régulier du loyer aux échéances fixées dans le contrat de bail constitue l'obligation principale du locataire.

En vertu de la disposition précitée, un non-paiement du loyer peut, selon les circonstances, constituer un motif grave justifiant la résiliation du contrat de bail.

Le juge a toutefois la faculté d'apprécier, d'après les circonstances de l'équité, si l'inexécution des obligations du preneur, et notamment le non-paiement des loyers, est suffisamment grave pour entraîner la résiliation du contrat de bail. Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances.

Les juges du fond ont le pouvoir souverain d'apprécier si une résiliation du contrat de bail est justifiée lorsque la partie en faute a mis fin à ses abus. Le juge peut ainsi tenir compte dans son appréciation de faits survenus en cours d'instance, tel un règlement d'arriérés de loyers (cf. M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, Le louage de choses, Les Nouvelles, Les baux en général, t. I, n° 390).

En l'occurrence, il y a lieu de retracer chronologiquement la situation comptable entre parties.

Le contrat de sous-bail et d'approvisionnement de boissons liant les parties a été conclu le 30 juin 2018. Le loyer initial a été fixé à 2.528,60 euros par mois. Par l'effet de l'indexation, le loyer actuellement redû s'élève à 2.948,76 euros.

Par une requête du 16 juin 2021, la SOCIETE1.) SA a sollicité la convocation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) devant le Tribunal de céans en invoquant des arriérés de loyers de 36.312,59 euros.

A l'audience du 25 mai 2022, la demande afférente a été réduite au montant de 23.045,85 euros.

En raison de deux paiements supplémentaires intervenus spontanément, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont été condamnés à payer à la SOCIETE1.) SA la somme de 15.645,85 euros à titre d'arriérés de loyers. La résiliation judiciaire du contrat de bail fut décidée. (JPL 29 juin 2022, numéro 1889/22)

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont relevé appel contre ce jugement.

A l'audience d'appel du 17 janvier 2023, il résultait du décompte versé que les arriérés de loyers se chiffraient au montant total de 18.224,97 euros, soit une augmentation d'un montant de 2.579,12 euros par rapport à la condamnation retenue par le premier juge.

Par un jugement du 7 février 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont été condamnés solidairement à payer à la SOCIETE1.) SA cette même somme. Il fut décidé de ne pas résilier judiciairement le contrat liant les parties (TAL 7 février 2023, numéro 2023TALCH03/00025).

Par la requête saisissant le Tribunal du 22 décembre 2023, la SOCIETE1.) SA a sollicité la condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au paiement de la somme de 28.259,09 euros à titre d'arriérés de loyers.

Aux termes de cette même requête, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont payé entre le mois de février 2023 et le mois de décembre 2023 le montant total de 27.000 euros lequel a été imputé sur les arriérés résultant de la première procédure judiciaire.

Pour cette même période des loyers non-payés échus se sont accumulés pour un total de 31.973,50 euros. Deux postes, erronément déduits de la créance à hauteur de 2.111,94 euros et de 2.948,68 euros, soit 5.060,62 euros, seraient à ajouter à ce dû. Ces deux derniers postes ne sont pas contestés par les parties défenderesses.

Ainsi, aux termes des calculs de la SOCIETE1.) SA, lesquels ne sont pas contestés par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), ces derniers redevaient, au 22 décembre 2023, la somme de 18.224,97 euros (condamnation première procédure) + 31.973,50 euros (loyers échus) + 5.060,62 euros (erreurs comptables) – 27.000 euros (paiements comptabilisés) = 28.259,09 euros.

A l'audience du Tribunal du 11 juillet 2024, divers paiements supplémentaires avaient été opérés alors que la somme réclamée par la SOCIETE1.) SA avait été réduite à 13.045,24 euros à titre d'arriérés.

A l'audience du 12 décembre 2024, ces arriérés ont tous été apurés et les loyers courants ont été payés à l'échéance.

Il y a lieu de rappeler qu'il est vrai que le bailleur est en droit de s'attendre à une rentrée régulière d'argent et que le non-paiement du loyer constitue une faute justifiant la résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs du locataire, cependant le juge reste libre d'apprécier à chaque fois les circonstances d'espèce.

En l'espèce, il y a d'une part lieu de relever que le Tribunal de céans est saisi une deuxième fois d'un litige entre parties provoqué par des arriérés de loyers plus ou moins importants.

D'autre part, il y a lieu de souligner les efforts considérables mis en œuvre par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) afin d'apurer non-seulement la condamnation du jugement rendu en appel le 7 février 2023 mais également, pour une grande partie les loyers échus jusqu'en décembre 2023.

En effet, endéans une période de 11 mois (février 2023 à décembre 2023), des paiements de 27.000 euros ont été enregistrés.

Une comptabilisation de ces paiements aux loyers échus pendant cette période laisse apparaître un delta de seulement (31.973,50 – 27.000 =) 4.973,50 euros.

Les deux postes quant aux erreurs comptables de la SOCIETE1.) SA ne sont en effet pas à prendre en considération pour apprécier la gravité des manquements contractuels des parties défenderesses, nul ne pouvant se prévaloir de sa propre turpitude.

Entre le mois de décembre 2023 et l'audience des plaidoiries en juillet 2024, la dette de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) s'est amoindrie de 28.259,09 euros à 13.045,24 euros. Il en ressort d'importants efforts de paiement des parties défenderesses qui cherchent à s'acquitter non seulement des arriérés mais également du terme courant du loyer redû.

Ensuite, entre juillet 2024 et septembre 2024, soit endéans deux mois seulement, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont réussi à payer tous les arriérés réclamés et à continuer à s'acquitter des loyers courants.

Il s'ensuit que, malgré l'existence d'une première procédure judiciaire pour des motifs comparables et des retards de paiement, en tenant compte des efforts considérables de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) qui continuent à payer non seulement les arriérés qui leur sont réclamés mais également les loyers courants, le Tribunal retient que les défauts de paiement dans le chef des parties défenderesses ne sont **pas** à qualifier de fautes suffisamment graves dans l'exécution des relations contractuelles entre parties pour justifier une résiliation judiciaire du contrat conclu entre parties.

Par conséquent, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de la SOCIETE1.) SA tendant à la résiliation du contrat de sous-bail et d'approvisionnement de boissons, au déguerpissement de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et, par conséquent, à la condamnation des parties défenderesses au paiement d'une indemnité de relocation.

Ces demandes sont en effet à déclarer **non-fondées**.

Par contre, la SOCIETE1.) SA a dû agir judiciairement pour « convaincre » PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de s'apurer de leur dette, de sorte à ce qu'il y a lieu de faire droit à sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile à concurrence de 750 euros.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont partant condamnés solidairement, en conformité avec leur engagement envers le bailleur aux termes du contrat de bail, à payer à la SOCIETE1.) SA la somme de **750 euros**.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont encore condamnés solidairement aux frais et dépens de l'instance.

Aux termes de l'article 115 du Nouveau Code de Procédure civile, « *l'exécution provisoire sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution* ».

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire, hors les cas où elle est obligatoire, n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte que celle-ci est à **rejeter**.

Les parties défenderesses ayant succombé au litige, elles sont à condamner aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs :

le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement,

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à la SOCIETE1.) SA de sa renonciation au paiement des arriérés de loyers ;

déclare non-fondées les demandes de la SOCIETE1.) SA tendant à la résiliation judiciaire du contrat de bail, au déguerpissement forcé et au paiement d'une indemnité de relocation ;

déclare fondée la demande de la SOCIETE1.) SA en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile à concurrence de 750 euros ;

partant **condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la SOCIETE1.) SA la somme de **750 euros** ;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Paul LAMBERT, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Natascha CASULLI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Paul LAMBERT,
juge de paix

Natascha CASULLI,
greffière